

HELP, MIJN WINKEL



WORDT GERENOVEERD

VOORSTELLEN VOOR HUURBESCHERMING VAN DE KLEINE ONDERNEMER



Sharon Gesthuizen, SP-Tweede Kamerlid

HELP, MIJN WINKEL WORDT GERENOVEERD

**Voorstellen voor huurbescherming van
de kleine ondernemer**

SAMENVATTING

De herstructurering van een buurt is voor een kleine ondernemer vaak geen pretje. De afgelopen jaren zijn vele initiatieven ontplooid om de leefbaarheid van achterstandwijken te vergroten. Renovatie is hier meestal een belangrijk onderdeel van. Vaak gaat renovatie echter ten koste van de kleine ondernemer, die zijn activiteiten niet meer kan voortzetten omdat achteraf de huur enorm stijgt.

Vrijwel altijd moeten winkeliers verhuizen naar tijdelijke panden. De inrichting daarvan kost tijd en geld. Daarnaast is er omzetverlies omdat tijdelijke panden niet altijd even gunstig zijn gelegen. Meestal dekt de geboden vergoeding de extra kosten en het verlies van omzet niet.

Extra kosten en omzetverlies zijn niet de enige ongemakken. De huur van de gerenoveerde panden stijgt over het algemeen met honderd of zelfs tweehonderd procent. Dit is voor ondernemers nauwelijks op te brengen waardoor zij gedwongen hun zaak opgeven. Een cynische realiteit. Ondernemers die zich jarenlang hebben ingezet voor de verbetering van de leefbaarheid, worden zo slachtoffers van de herstructurering van een buurt.

De SP pleit voor betere regels rond de herstructurering van een buurt en meer huurbescherming voor kleine ondernemers. Zij kunnen dan na het opknappen van hun buurt de vruchten plukken van de tijd en energie die zij in hun zaak en daarmee hun buurt hebben gestoken. De belangrijkste voorstellen van de SP zijn:

VOORSTELLEN VOOR HUURBESCHERMING VAN DE KLEINE ONDERNEMER

- Er komt betere huurbescherming voor kleine ondernemers, waaronder een maximaal toegestane huurprijs en een maximale toegestane huurstijging.
- Het wordt niet langer toegestaan dat eigenaren van winkelcentra de grote supermarkten en winkelketens een aanzienlijke korting geven op de vierkante meterprijs, terwijl de kleine ondernemers de volle mep betalen.
- Er moet een reële vergoeding worden gegeven voor de gevolgen van het betrekken van een tijdelijk pand.

INLEIDING

Veel van de na de oorlog (opnieuw) gebouwde wijken in de grote steden zijn de afgelopen jaren op de schop genomen of worden binnenkort opgeknapt. In dit rapport willen we aan de hand van de renovatie van De Dapperbuurt in Amsterdam uitleggen wat de gevolgen hiervan zijn voor kleine ondernemers en winkeliers. Zo worden omzetverlies door, en extra kosten van een tijdelijke verhuizing nauwelijks vergoed. De grote problemen komen echter na de renovatie wanneer winkeliers geconfronteerd worden met verregaande huurverhogingen.

De wet biedt hurende winkeliers weinig bescherming. In het Laurenskwartier in Rotterdam werden ondernemers van wie de contracten afliepen geconfronteerd met huurstijgingen tot wel 50%. In het Utrechtse Hoograven moesten winkeliers na de sloop van het winkelcentrum Goylaan-Noord, tijdelijk verhuizen naar de overkant van de straat tot de nieuwbouw af was. Ondanks de belofte dat ze voorrang zouden krijgen bij de toewijzing van nieuwe kavels en dat er sociale huren zouden komen, kwamen de ondernemers van een koude kermis thuis. De huurprijs per vierkante meter is verhoogd van 70 euro per jaar naar 250 euro per jaar. Ook worden de kavels niet meer onder de honderd vierkante meter verhuurd. Het lijkt erop alsof niet één van de zelfstandige ondernemers onder deze voorwaarden terug kan keren in het winkelcentrum.



Foto : Rob Voss

HELP, MIJN WINKEL WORDT GERENOVEERD

DE DAPPERBUURT

Eén van de buurten die exemplarisch is voor deze gang van zaken is de Dapperbuurt in Amsterdam. In het kader van het zogenaamde ‘Buurten in de Buurt – een initiatief waarbij alle SP-afdelingen met de ZO-kranten de buurten ingaan – was een aantal Kamerleden van de SP afgelopen april te gast in de Dapperbuurt. Zij raakten daar in gesprek met ondernemers (winkeliers, buurtgebonden dienstverlening) die het slachtoffer dreigen te worden van de herstructurering van de buurt. Eén van de ondernemers was eigenaar van een familiebedrijf dat al 80 jaar in de familie was en al die tijd in de Dapperbuurt bleef.

De Dapperbuurt ligt in Amsterdam-Oost, gelegen in het stadsdeel Oost-Watergraafsmeer. Het is een typische volksbuurt die eind 19e eeuw in rap tempo werd opgebouwd om huisvesting te bieden aan het toenemend aantal mensen dat in Amsterdam een plek vond om te leven en werken.

De toen al gemengde Dapperbuurt leed forse schade in de Tweede Wereldoorlog; toch duurde het tot de jaren zeventig voor de buurt op de schop ging. Ook toen al waren er problemen met behoorlijke huurstijgingen na de noodzakelijke opknopbeurt. Pas na acties van buurtcollectief ‘De Sterke Arm’ werd afgedwongen dat oorspronkelijke bewoners het eerste recht hadden om terug te keren naar hun opgeknopte woning.

Tegenwoordig wonen ruim 7.500 mensen in de Dapperbuurt, waarvan meer dan de helft van niet-Nederlandse afkomst is. De buurt heeft zijn problemen, maar ook zijn goede kanten. De Dapperbuurt is een ondernemende buurt, met als levendig hart de Dappermarkt: recentelijk nog verkozen tot beste markt van Nederland.

HELP, MIJN WINKEL WORDT GERENOVEERD

Meer dan tweeduizend mensen werken in de buurt bij ruim vijfhonderd bedrijfsvestigingen. Uit deze cijfers wordt duidelijk dat er zeer veel kleine ondernemers en dienstverleners actief zijn in de Dapperbuurt.

De winkeliers in de Dapperbuurt huren over het algemeen hun winkelpand. Dit was niet altijd zo. Dertig jaar geleden heeft de gemeente Amsterdam ze voor de keuze gesteld. Of ze konden hun pand verkopen aan de gemeente/corporatie, of ze moesten achterstallig onderhoud plegen.

Veel ondernemers konden de enorme onderhoudskosten niet betalen en verkochten dus min of meer noodgedwongen hun pand aan de gemeente. Dat ging voor een appel en een ei, maar in ruil hiervoor konden de ondernemers wel tegen redelijke prijzen hun panden terug huren.

DE GEVOLGEN VAN HERSTRUCTURERING IN DE DAPPERBUURT

Dertig jaar later wordt de Dapperbuurt opnieuw aangepakt. De redelijkheid van toen is niet meer terug te vinden. De ondernemers vertelden ons wat de op handen zijnde renovatie van hun panden door woningcorporatie De Key voor hen betekende.

Ten eerste moet iedereen zijn winkelpand verlaten. Deze verhuizing betekent extra kosten voor herinrichting van een tijdelijke winkel. Vaak komen daar extra kosten voor het verplaatsen van de beveiligingsinstallatie, rolluiken e.d. bij. Tijdens de verhuizing en herinrichting leden de ondernemers inkomensschade door het wegvallen van omzet.

De tijdelijke panden waren veel ongunstiger gelegen en moesten opnieuw worden ingericht. Eén van de ondernemers – een eigenaar van een stoffenwinkel – was zelfs gedwongen om zijn zaak tijdelijk in een zeecontainer te vestigen. De Key keerde de ondernemers een vergoeding uit wegens het waardeloos worden van de oude inrichting van de winkel. Die vergoeding was gebaseerd op een afschrijving van de inboedel in vijf jaar. Deze termijn is echter niet reëel: voor veel kleine ondernemers geldt dat zij hun inrichting veel minder vaak wisselen – ze zijn zuiniger op hun spullen.

De allergrootste schok kwam toen de ondernemers hun nieuwe huurprijs te horen kregen. Verhogingen van vele honderden procenten waren eerder regel

dan uitzondering. Dertien winkeliers hebben aangegeven dat zij niet in staat zullen zijn om deze astronomische verhoging van de huren op te hoesten. De ondernemersvereniging heeft al gezegd bang te zijn dat de hele lokale middenstand zal worden ingewisseld voor de eenheidsworst die men ook al in de rest van Nederland ziet.

In de Dapperbuurt hebben vele ondernemers, mede na inzet van de stadsdeelwethouder, het er niet bij gelaten en zijn ze een arbitragezaak begonnen over de onredelijke huurstijgingen. De uitspraak hiervan is nog niet bekend. Wanneer het aan woonstichting De Key had gelegen, was de zaak onmiddellijk naar de rechter gegaan, volgens de wet lijkt de stichting namelijk in zijn recht te staan.

Dit geeft in een notendop het voornaamste probleem weer. Juist omdat kleine ondernemers nu haast rechteloos zijn op het gebied van huren, hoeven eigenaren zich niets van hun bezwaren aan te trekken. Wanneer een zaak onder de rechter komt, hebben de eigenaren namelijk grote kans om de zaak te winnen.

De cynische realiteit is dat de opwaardering van de buurt, waaraan de kleine ondernemers hun bijdrage leveren, eigenlijk op termijn tegen hen werkt. Immers, zodra de buurt populairder wordt en de grotere ketens als Albert Heijn, Blokker en Etos zich melden om zich in de buurt te vestigen, kunnen de kleine ondernemers de concurrentie niet meer aan.

NAAR EEN BETERE BESCHERMING VOOR HURENDE ONDERNEMERS

De SP pleit voor een betere huurbescherming voor kleine ondernemers. De huurbescherming die huurders van woningen genieten, moet ook van toepassing zijn op kleine zelfstandigen. De onderstaande voorstellen moeten ervoor zorgen dat deze ondernemers, ook na herstructurering van hun buurt, de vruchten kunnen plukken van de tijd en energie die zij in hun zaak en daarmee hun buurt hebben gestoken:

- Er komt een ‘Bedrijfsruimtenwaarderingsstelsel’ voor bedrijfsruimten onder de 250 m² BVO (bedrijfsvloeroppervlakte). Via dit waarderingsstelsel – naar voorbeeld van het woningwaarderingstelsel – wordt de maximaal toegestane huurprijs berekend.
- Het wordt niet langer toegestaan dat eigenaren van winkelcentra aan grote supermarkten en winkelketens een aanzienlijke korting geven op de vierkante meterprijs, terwijl kleine ondernemers de volle mep betalen. Nu komt het vaak voor dat grote ketens afspraken hebben met vastgoedeigenaren van winkelcentra en voor een te lage prijs per vierkante meter hun grond huren. Een inkomstenderving die de vastgoedeigenaar goed maakt door het vragen van hogere prijzen aan kleine ondernemers die geen sterke onderhandelingspositie hebben.
- Voor kleine buurtgebonden bedrijfsruimten onder 250 m² BVO komt er een wettelijke beperking aan de maximale huurstijging, die jaarlijks wordt vastgesteld door de minister van Economische Zaken.

- Bij het aflopen van het huurcontract (doorgaans na 5 jaar) heeft de zittende huurder het eerste recht om het huurcontract te verlengen, tegen dezelfde voorwaarden.
- Bij opzegging van de huurovereenkomst in verband met een noodzakelijke renovatie heeft de zittende huurder het eerste recht om het huurcontract te verlengen. Ook dit gebeurt tegen de oude (eventueel geïndexeerde) huurprijs.
- Bij renovatie van het winkelpand door de verhuurder en de hierbij behorende tijdelijke verhuizing wordt aan de ondernemer een reële vergoeding gegeven voor de verhuiskosten, de kosten van het verplaatsen van de beveiligingsinstallatie, rolluiken en andere spijkervaste inrichting alsmede een vergoeding van 50 procent van de vast te stellen inkomstenderving die het gevolg is van de verhuizing.
- Bij ontruiming van het winkelpand in het kader van herstructurering dient de eigenaar een redelijke ontruimingstermijn te betrachten, zoals twee maanden. Dit geeft de ondernemer een fatsoenlijke kans zijn winkel tijdelijk te verplaatsen.
- Bij grootscheepse renovatie van een buurt is een sociaal plan een vereiste; dit komt zowel de bewoners als de kleine ondernemers in de buurt ten goede.
- Voortaan kunnen ook zelfstandigen met een huurconflict naar de huurcommissie stappen. Hierdoor wordt de drempel voor geschillenbeslechting lager en kan een onafhankelijke toets plaatsvinden over huurprijzen, voorzieningen bij herstructurering en indexatie van de huur na renovatie. Ook kan hier de compensatie voor gemaakte kosten bij een tijdelijke verhuizing betwist worden als de partijen er samen niet uitkomen.

SP.